

下関市新総合体育館整備事業
入札説明書等に関する個別対話への回答

令和2年10月

下関市

下関市新総合体育館整備事業 入札説明書等に関する個別対話結果

令和2年10月30日

No.	議題	資料名	頁	該当箇所	民間事業者からの確認内容	回答
1	予定価格について	入札公告	2	1(5) 予定価格	本件は、類似体育館整備・運営PFI事例に比して予定価格が著しく低い設定となっておりますが、施設整備・運営業務・維持管理業務の各々予算配分内訳をお示しいただけないでしょうか。 本件(延床面積12,500㎡程度) 予定価格9,329,999,800円(税込) → 74.6万円/㎡	内訳及び算定根拠を提示することはできませんが、予定価格は類似施設等の実績を踏まえ算定しています。
2	自主事業	入札説明書	6	11(3)	自主事業の還元方法	還元方法は事業者の提案によるものとしますが、市民への還元やサービス対価の減額などの提案を期待しております。
3	協力企業の位置づけ	入札参加説明書	9		構成企業から業務の一部を実施させる企業も協力企業として入札参加グループの位置づけにして頂きたい。	参加資格要件を満たせば、協力企業としての参加は可能です。
4	第2回個別対話	入札説明書	15	第5・2・(7)	チームでの参加を希望した場合、人数制限を10～15名等に緩和していただきたい。	緩和いたします。なお、第2回個別対話の開催場所を下関体育館(既存体育館)からセービング陸上競技場(下関市営下関陸上競技場)に変更します。
5	第2回対話	入札説明書	15	第5・2・(7)	チームでの参加を希望しますが、人数制限を10～15名等に緩和していただきたい。	入札説明書等に関する個別対話結果No.4をご参照ください。
6	第2回対話	入札説明書	15	第5・2・(7)	コンソーシアムのチームでの参加を希望しますが、人数制限を10～15名等に緩和していただきたい。	入札説明書等に関する個別対話結果No.4をご参照ください。
7	第2回個別対話	入札説明書	15	第5・2・(7)	チームでの参加を希望しますが、人数制限を10～15名等に緩和していただきたい。	入札説明書等に関する個別対話結果No.4をご参照ください。
8	入札説明書等に関する第2回個別対話	入札参加説明書	15		入札参加グループで参加を予定しているのので、参加人数の緩和をお願いしたい	入札説明書等に関する個別対話結果No.4をご参照ください。
9	入札予定価格	入札説明書	19	4入札予定価格	予定価格9,329,999,800円(税込)について、想定の実務毎内訳と算定根拠をご教示ください。	入札説明書等に関する個別対話結果No.1をご参照ください。
10	一時金の支払いについて	入札説明書	24	第7提案に関する条件 4資金計画・事業収支計画に関する条件	万一、出来高が年度計画に満たなかった場合、当該年度の一時金は実際の出来高見合いになるとの理解ですが、未達部分見合いの一時金は翌年度に持ち越されるものと理解してよろしいでしょうか。 また、実施設計、備品については一時金支払い対象年度が1年のみですが、これらが未達となった場合、未達分見合いの一時金はどのような扱いになるでしょうか。	前段:お見込みのとおりです。 後段:実施設計費、備品等の調達及び設置費の一時支払時期は、原則原案の通りの支払いとします。

下関市新総合体育館整備事業 入札説明書等に関する個別対話結果

令和2年10月30日

No.	議題	資料名	頁	該当箇所	民間事業者からの確認内容	回答
11	基準金利	入札説明書	24	第7・4	提示されている基準金利0.5%は、最終的な基準金利となるTSR15年もののトレンドに比べ相当高いことから、例えば、12月～1月の貴市指定日におけるTSRを用いる等としていただけないか。	原案のとおりとします。
12	土地の使用	入札説明書	26	第7・9	本事業用地は、国有地を無償で使用できるとのことですが、万が一国の意向により事業用地を使用できなくなった場合については、貴市の責任による契約の終了になるのでしょうか。	お見込みのとおりです。
13	事業スケジュール	入札説明書・要求水準書	入札説明書：5 要求水準書：10、56	入札説明書：第2・9 要求水準書：6. 事業スケジュール、1. 業務期間	既存体育館の解体・撤去及び同部分の駐車場整備工事の工事期間。	既存体育館及び相撲場の解体・撤去の着手日は本施設引渡し日から開設準備期間を経て、令和6年9月1日の着手を想定しています。よって、本施設の引渡し日によっては、解体・撤去の着手日が異なることとなります。ただし、庭球場及び駐車場の完了期間は施工に必要な工期を確保するため、令和7年3月末までとし、入札説明書等を修正します。
14	遵守すべき法制度等について	要求水準書	10	第1章第6節	【要綱・基準等】における適用範囲の考え方及び調整池設置の必要性について	法令に定められている基準については遵守する必要がありますが、それ以外は事業者の提案とします。また、調整池設置の必要性については、開発面積が1ヘクタール以下の場合は設置する必要はございません。
15	メインアリーナ電灯設備	要求水準書	26	第2章 第1節 4.(2)1) vi)	電灯設備の仕様について	原案のとおりとします。
16	メインアリーナ映像設備	要求水準書	30	第1節 4.(2)19) i) メインアリーナ映像設備	大型映像装置が本工事に含まれているが、主催者の持ち込み対応とできないか。	原案のとおりとします。
17	メインアリーナ映像設備	要求水準書	30	第2章 第1節 4.(2)19) i)	「メインアリーナ天井又は壁面に大型映像装置を設置すること。」	原案のとおりとします。
18	敷地の出入口について	要求水準書	33	第2章第1節 5.周辺インフラとの接続 (1)接続道路	建物へのアプローチについて	大規模大会やイベント時における管理用進入口を増設については、関係諸機関の許可等を得られることを条件に、提案することを可とします。
19	メインアリーナ①競技場	要求水準書	38	第2章 第2節 1.(1)2)① i)	「競技場の有効スペースは69m×46m以上とし、バスケットボール3面、一中略ーハンドボール2面 一中略ーのコートが設置できる面積を確保すること。」	原案のとおりとします。
20	メインアリーナのコートサイズ	要求水準書	38	第2節 1.(1)2)① i) メインアリーナ① 競技場	メインアリーナの短辺方向のコートサイズを小さくして、不足している大会諸室や器具庫などにできないか。	原案のとおりとします。

下関市新総合体育館整備事業 入札説明書等に関する個別対話結果

令和2年10月30日

No.	議題	資料名	頁	該当箇所	民間事業者からの確認内容	回答
21	メインアリーナの有効高さ	要求水準書	38	第2節 1.(1)2) ① ii) メインアリーナ ① 競技場	有効高さ14m以上が必要な範囲の確認	有効高さについて、新体操部分以外は、各種スポーツの必要高さまで下げる提案も可とします。
22	メインアリーナ ①競技場	要求水準書	38	第2章 第2節 1.(1)2) ① ii)	「アリーナの有効高さは14m以上とすること。」	入札説明書等に関する個別対話結果No.21をご参照ください。
23	メインアリーナの大会本部室	要求水準書	39	第2節 1.(1)2) ⑤ i) メインアリーナ ⑤大会本部室	大会本部室以外の大会諸室が不足している。	大会諸室等は多目的を有効活用することを想定していますが、大会諸室を整備する提案を妨げるものではありません。
24	メインアリーナ ⑤大会本部室	要求水準書	39	第2章 第2節 1.(1)2) ⑤ i)	「大会本部室は、80㎡程度とし、移動間仕切りにより2室以上に分割できるようにすること。役員・選手の控室、休養室、仮設ドーピング室、イベント使用時の控室等、様々な用途で利用できる室とすること。」	会議室等を整備する提案を妨げるものではありませんが、多目的室やその他諸室を有効活用する提案を期待します。
25	メインアリーナの大会本部室	要求水準書	39	第2節 1.(1)2) ⑤ ii) メインアリーナ ⑤大会本部室	大会本部室の配置の制限について	原案のとおりとします。
26	メインアリーナ ⑤大会本部室	要求水準書	39	第2章 第2節 1.(1)2) ⑤ ii)	「大会本部室は、アリーナ長辺中央に配置すること。」	原案のとおりとします。
27	多目的ホール ①競技場	要求水準書	40	第2章 第2節 1.(1)3) ① ii)	「有効高さは13m以上とすること。」	各種スポーツの必要高さまで下げる提案も可とします。
28	多目的ホール ① 競技場	要求水準書	40	第2節 1.(1)3) ① ii) 多目的ホール 競技場	多目的ホールの有効高さ13m以上が必要な範囲の確認	入札説明書等に関する個別対話結果No.27をご参照ください。
29	エントランスホール	要求水準書	42	第2章 第2節 1.(1)6) ① i)	エントランスホールの上下足の考え方について	事業者の提案によるものとします。要求水準書を修正します。
30	基本設計及び実施設計の提出書類について	要求水準書	53	第2章第3節	基本設計及び実施設計の提出図書について	要求水準書第2章第3節6.(1)基本設計 i)意匠設計図のA1版は不要とします。また、昇降機設備設計計算書とは交通計算書と考えています。
31	維持管理業務項目詳細について	資料4 維持管理業務項目詳細一覧表	73	要求水準書 5章1節1	維持管理業務項目について確認	資料4維持管理業務項目詳細一覧について、空調換気設備の自動制御設備(年6回)や空気環境測定(ホルムアルデヒド測定年1回)、自動ドアの定期点検等を緩和できるかについては、次回の質問等で具体的に提示していただければ検討します。

下関市新総合体育館整備事業 入札説明書等に関する個別対話結果

令和2年10月30日

No.	議題	資料名	頁	該当箇所	民間事業者からの確認内容	回答
32	事業所税	要求水準書	89	第6章・7・(4)	指定管理者となるSPCから運營業務を受託する企業(構成企業)に対し、貴市では事業所税は課税されないとの理解で宜しいでしょうか。	お見込のとおり、本市は課税団体ではないため課税されません。
33	広告事業募集事業について	要求水準書	100	第6章・6節・5	事業者による広告事業の提案の有無は、審査(評価)に影響するでしょうか。	評価対象になります。
34	必要諸室リストの確認	資料5			必要諸室リストにおいて、運営上必要な会議室が御座いませんが市としては整備しない方針が確認したい。	必要諸室リストは添付資料5に参考として示しており、会議室等は多目的室を有効活用することを想定しています。ただし、会議室を整備する提案を妨げるものではありません。
35	器具庫面積について	資料5			要求水準で示されている器具を全て器具庫に収める事を想定すると、お示し頂いている面積では不足しているので確認したい。	添付資料5、6は参考として示していますが、収納スペース確保のため等により、その仕様を変更して提案していただくことも可能です(数量の変更は不可。)。ただし、他の要求水準を満たすことが前提となります。
36	メインアリーナ器具庫	要求水準書別添資料5		必要諸室リスト(参考)	メインアリーナ 器具庫 480㎡。	入札説明書等に関する個別対話結果No.35をご参照ください。
37	メインアリーナ器具庫	要求水準書(案)別添資料5		メインアリーナ器具庫	器具庫面積が不足している。	入札説明書等に関する個別対話結果No.35をご参照ください。
38	メインアリーナ備品	要求水準書別添資料6	7/11	No.1	移動観覧席1,600席の仕様を柔軟に提案できないか。	観客席は添付資料6に参考仕様として示しており、移動観客席及び仮設席(折り畳みチェア)の配分は事業者の提案によるものとしますが、合計で4,500席以上としてください。また、座席の仕様についてですが、次回質問や個別対話にて具体的な仕様をお示しいただければ、移動観覧席に当たるのか、仮設席に当たるかを確認することは可能です。
39	メインアリーナ備品	要求水準書別添資料6	7/11	備品等リスト(参考仕様)No.1	メインアリーナ 観客席1F 移動観覧席 1600席	入札説明書等に関する個別対話結果No.38をご参照ください。
40	コートレイアウト図の変更	資料9			メインアリーナの(有効:69m×46m)	原案のとおりとします。
41	既存体育館スポーツ用具・器具リストについて	資料11			既存備品を新体育館に移設して使用する予定ですが、取得後経年劣化している用具も見受けられます。移設時に安全上使用できないと判断するのは市が行うのか事業者が行うのか確認したい。	本市と事業者の協議により決定します。

下関市新総合体育館整備事業 入札説明書等に関する個別対話結果

令和2年10月30日

No.	議題	資料名	頁	該当箇所	民間事業者からの確認内容	回答
42	インフラ整備	資料12			インフラ整備を含めた敷地全体計画	本業務で整備する電源は原則体育館からの送電とします。ただし、既存施設が電力事業者より直接引込みを行っているものは電力事業者と協議により再利用可とします。 既存庭球場の埋設配管については、既存庭球場施設内は利用可としますが、本事業整備範囲は事業者が整備することになります。 また、陸上競技場北側の駐車場部分の再整備は不要ですが、資料12の外構整備範囲以外の部分も提案によっては再整備可能です。
43	不可抗力	仮事業契約書(案)	63		不可抗力に該当する項目について	新型コロナウイルス感染症のような疫病によるリスクについては、基本的に、不可抗力と考えています。
44	サービス対価(運營業務費)の内訳について	事業契約書	77	表7	開業準備費については、サービス対価第1回目の支払時期に一括して計上させて頂きたいので確認したい。	計上していただいて構いません。 なお、運營業務に係るサービス対価の第1回目支払いは、令和6年11月の予定です。
45	維持管理及び運營業務のサービス対価について	事業契約約款	82	別紙5-2	維持管理業務サービス対価の改定方法	「改定方法は、毎年8月の「企業向けサービス価格指数：日本銀行調査統計局」及び「消費者物価指数・総務省統計局」を用い、前回改定年度の前年(初回の改定時に対しては令和2年)の1月から12月までの指数の平均値と比較して3.0パーセント以上の差が生じた場合に、表9に定める指標に基づき、次年度分のサービス対価の改定を行う。」に変更します。
46	光熱水費サービス対価改定	事業契約約款(案)	83	別紙5-2 2	光熱水費のサービス対価の改定に関する基本的な考え方	原案のとおりとします。
47	入札書類審査に係る提出書類について	様式集及び作成要領	4	入札書類審査に係る提出書類の構成3/4	平面詳細図、電気設備系統図、空調換気設備系統図等の記載内容について	平面詳細図については、備品及び各種機器、電気・設備配管等が収まっているのかが確認できる程度とします。電気設備系統図及び空調換気設備系統図等については不要としますが、エリアごとの方式等が判別できる概要図は必要です。
48	地域貢献に対する具体案	落札者決定基準	別紙2 IV項(2)	別紙2 IV項(2)	「・地域経済への貢献」及び「・地域社会への貢献」とあるが、市の考える具体案について	PFI事業の審査員判断によります。建設業務における市内業者は、「市内に本店がある企業」です。